

Exercice d'analyse d'un décompte de crédit hypothécaire

par Christine Biquet-Mathieu,
Chargé de cours à la Faculté de Droit de l'Université de Liège,
Chargé de cours invité à l'Université Catholique de Louvain

Preprint auteur, publié in Liber Amicorum Y. Merchiers - 2001

1. - Parmi les nombreuses matières qui ont été approfondies par le Professeur Yvette Merchiers et ses collaborateurs figure le droit du crédit, crédit à la consommation et crédit hypothécaire. Dans cette perspective, nous avons songé à faire écho à la toute récente loi du 7 janvier 2001 qui régleme les décomptes en matière de crédit à la consommation ou à commenter des formules de crédit nouvellement apparues sur le marché, spécialement celles qui consistent à coupler un crédit hypothécaire avec une assurance ressortissant à la branche 23 ; la légalité de telles formules mériterait en effet, selon nous, d'être examinée au regard de l'article 18 de la loi du 4 août 1992 sur le crédit hypothécaire.

Eu égard à son incidence pratique immédiate, nous avons finalement opté pour l'étude d'un autre thème lié au crédit, celui des décomptes produits quotidiennement à l'occasion du remboursement anticipé d'un crédit hypothécaire avec amortissement du capital. Nous avons choisi d'aborder ce thème à partir des données chiffrées reprenant les décomptes présentés par un créancier hypothécaire premier en rang dans le cadre d'une procédure d'ordre ; nous proposons ainsi un exercice d'analyse d'un casus, ce qui a l'avantage d'appréhender les problèmes dans leur réalité concrète.

Après avoir énoncé les prétentions du créancier hypothécaire (I), nous procéderons à une analyse critique des décomptes dressés par lui. Pour ce faire, nous nous attacherons d'abord à l'examen des différents éléments de la créance, abstraction faite de la garantie hypothécaire (II). Nous rechercherons ensuite dans quelle mesure les sommes qui sont dues à ce créancier sont effectivement garanties par l'hypothèque (III). En guise de conclusion, nous émettrons une réflexion de type prospectif (IV).

I. - Prétentions de A., créancier hypothécaire premier en rang

2. - Dans une procédure d'ordre, un créancier A. se prévaut d'une inscription hypothécaire première en rang prise pour sûreté :

*“ - d'une somme de 3.000.000 francs en principal du chef d'un crédit à durée illimitée ouvert à un crédit B ;
- d'une somme de 240.000 francs pour tous intérêts et débours quelconques non garantis par privilège ou hypothèque y compris les honoraires et les frais de toute nature ;
- réserve faite de trois années d'intérêts dont la loi conserve le rang, calculés sur le solde final du compte, au taux des opérations que le crédit est en défaut d'exécuter, majoré d'un pour cent et sans pouvoir être inférieur au taux légal ”.*

Des décomptes produits par le créancier A., il apparaît que le " crédit à durée illimitée " est en réalité une ouverture de crédit-cadre en exécution de laquelle le crédité s'est vu octroyer un prêt de 3.000.000 de francs remboursable en 180 mensualités de 30.716 francs.

3. - Le décompte final présenté par le créancier A. fait état d'une créance totale de 3.686.175 francs, qu'il prétend entièrement garantie par son hypothèque première en rang. Précisons qu'en vue d'arrêter le cours des intérêts, le notaire chargé de la procédure d'ordre a procédé sous toutes réserves au paiement provisionnel du montant réclamé. Ce décompte est libellé comme suit :

" Décompte final arrêté au 3 février 1997 :

| | | |
|--|-----------|--------------------|
| Total dépass. int. ret., pénal. ¹ | 1.045.167 | |
| Intérêts 2j. à 9,15% | | 1.289 |
| Amortissement ² | 2.537.445 | |
| Indemnité de emploi 90 j. | | 58.044 |
| Frais de procédure | | 44.230 |
| Total | | <u>3.686.175 "</u> |

4. - Le poste " Total dépass. int. ret., pénal. " est explicité au sein d'un autre décompte, ainsi présenté :

" Décompte arrêté au 1er février 1997 :

| | <u>Arriérés</u> | <u>Pénalités sur retard jusqu'au 01.02.97 au taux de 10,15%, soit 9,15 + 1%</u> |
|--------------------------------------|-----------------|---|
| Solde débiteur 12.03.96 ³ | 624.391 | 56.334 |
| Echéance 01.04.96 | 30.716 | 2.598 |
| Echéance 01.05.96 | 30.716 | 2.338 |
| Echéance 01.06.96 | 30.716 | 2.078 |
| Echéance 01.07.96 | 30.716 | 1.818 |
| Echéance 01.08.96 | 30.716 | 1.558 |
| Echéance 01.09.96 | 30.716 | 1.299 |
| Echéance 01.10.96 | 30.716 | 1.039 |
| Echéance 01.11.96 | 30.716 | 779 |
| Echéance 01.12.96 | 30.716 | 519 |
| Echéance 01.01.97 | 30.716 | 259 |
| Echéance 01.02.97 | 30.716 | 0 |
| <u>SOUS TOTAL</u> | <u>962.267</u> | <u>70.619</u> |

¹ Abréviations qui semblent désigner le total des dépassements, c'est-à-dire le total des mensualités " échues " et impayées au 1^{er} février 1997, augmenté des intérêts de retard et pénalités.

² Par là, le prêteur semble désignée la partie du capital prêté qui, selon le tableau d'amortissement, aurait encore été à échoir après le paiement de la mensualité du 1^{er} février 1997.

³ Le " solde débiteur 12.03.96 " d'un montant de 624.391 francs est détaillé dans un document annexe ci-après reproduit.

*Pénalités de 0,50% sur encours à la dénonciation : 12.281
soit 2.656.752 x 0,50 % x 333 jours*

TOTAL dépass. int. ret., pénal. : 962.267 + 70.619 + 12.281 = 1.045.167 ''.

5. - Le poste " *solde débiteur 12.03.96* " d'un montant de 624.391 francs est ainsi détaillé dans un document annexe :

" Détail des arriérés de 624.391 :

| | <u>Capital</u> | <u>Intérêts</u> | <u>Total</u> |
|--------------------------|----------------|-----------------|--------------|
| <i>Echéance 01.07.94</i> | 8.900 | 1.171 | 10.071 |
| <i>Echéance 01.08.94</i> | 8.967 | 21.749 | 30.716 |
| <i>Echéance 01.09.94</i> | 9.036 | 21.680 | 30.716 |
| <i>Echéance 01.10.94</i> | 9.105 | 21.611 | 30.716 |
| <i>Echéance 01.11.94</i> | 9.174 | 21.542 | 30.716 |
| <i>Echéance 01.12.94</i> | 9.244 | 21.472 | 30.716 |
| <i>Echéance 01.01.95</i> | 9.315 | 21.401 | 30.716 |
| <i>Echéance 01.02.95</i> | 9.386 | 21.330 | 30.716 |
| <i>Echéance 01.03.95</i> | 9.457 | 21.259 | 30.716 |
| <i>Echéance 01.04.95</i> | 9.529 | 21.187 | 30.716 |
| <i>Echéance 01.05.95</i> | 9.602 | 21.114 | 30.716 |
| <i>Echéance 01.06.95</i> | 9.675 | 21.041 | 30.716 |
| <i>Echéance 01.07.95</i> | 9.749 | 20.967 | 30.716 |
| <i>Echéance 01.08.95</i> | 9.823 | 20.893 | 30.716 |
| <i>Echéance 01.09.95</i> | 9.898 | 20.818 | 30.716 |
| <i>Echéance 01.10.95</i> | 9.974 | 20.742 | 30.716 |
| <i>Echéance 01.11.95</i> | 10.050 | 20.666 | 30.716 |
| <i>Echéance 01.12.95</i> | 10.126 | 20.590 | 30.716 |
| <i>Echéance 01.01.96</i> | 10.204 | 20.512 | 30.716 |
| <i>Echéance 01.02.96</i> | 10.281 | 20.435 | 30.716 |
| <i>Echéance 01.03.96</i> | 10.360 | 20.356 | 30.716 |
| <i>TOTAL</i> | 201.855 | 422.536 | 624.391 ''. |

II. - Examen critique des éléments de la créance dont A fait état

A. - Précisions quant à la dénonciation du crédit

6. - Les décomptes nous révèlent que la mensualité du 01.07.94 est demeurée pour partie impayée, aucune autre mensualité n'ayant plus été honorée par la suite.

A la lecture du décompte arrêté au 1er février 1997, il faut aussi comprendre, semble-t-il, que le crédit a été dénoncé le 12.03.96, à une époque où les mensualités arriérées se chiffraient à un montant de 624.391 francs, réparti en 201.855 francs de capital arriéré et 422.536 d'intérêts rémunérateurs arriérés. Remarquons que pour la période antérieure à la dénonciation, aucune pénalité, ni intérêts de retard ne sont réclamés sur les mensualités arriérées, ce qui n'est pas toujours le cas, loin de là⁴.

Par le jeu de la déchéance du terme intervenue le 12.03.96, le capital encore à échoir à cette date, soit un montant de 2.656.752 francs⁵, est devenu immédiatement exigible. Assez curieusement toutefois, le décompte fait encore état de mensualités " échues " entre la date de la dénonciation et la date du décompte final.

B. - Le solde restant dû en capital

7. - Le solde total restant dû en capital se compose d'une part, du capital inclus dans les mensualités en souffrance au moment de la dénonciation du crédit (201.855) et d'autre part, du solde en capital devenu immédiatement exigible par le jeu de la déchéance du terme (2.656.752). Il se chiffre au total à 2.858.607 francs.

C. - Les sommes réclamées au titre des intérêts : intérêts rémunérateurs et intérêts de retard

8. - Dans les décomptes, des intérêts de retard sont calculés depuis la dénonciation du crédit sur les mensualités arriérées à cette date. De même, des intérêts de retard sont calculés sur les mensualités qui " échoient " encore après la dénonciation, ces intérêts de retard étant calculés à partir de la date initialement prévue pour le paiement de chacune de ces mensualités.

On constate ainsi que ces intérêts de retard sont comptabilisés sur les mensualités dans leur intégralité, sans distinction aucune entre le capital et les intérêts qu'elles renferment. Bien que la question soit controversée, ceci nous paraît directement contraire à l'article 1154 du Code civil, qui, en l'état actuel de notre droit, soumet l'anatocisme non seulement à la condition d'annuité mais encore à l'exigence d'une convention spéciale ou d'une sommation judiciaire, l'une et l'autre devant être postérieures à l'échéance des intérêts que l'on désire rendre frugifères. Certes, l'article 1155 prévoit que ces restrictions sont inapplicables aux arrrages de rentes perpétuelles et viagères mais les mensualités stipulées en vue du remboursement d'un crédit ne peuvent pas, selon nous, être assimilées à pareils arrrages. Quant à l'exception communément admise en matière de compte courant, elle n'a pas lieu de

⁴ Pour les crédits hypothécaires soumis au Titre II de la loi du 4 août 1992, il convient cependant de rappeler l'exigence de l'avertissement par lettre recommandée requis par l'article 45 dans les trois mois de l'échéance impayée ; l'alinéa 2 de l'article 45 prévoit en effet : " En cas d'observation de cette obligation, la majoration contractuelle du taux d'intérêt pour retard de paiement telle que prévue à l'article 1907 du Code civil ne peut pas être appliquée sur ladite échéance ; en outre, pour cette échéance, un délai de paiement de six mois sans frais ni intérêts complémentaires doit être accordé ; ce délai prend cours le jour de l'échéance impayée ".

⁵ Le capital encore à échoir au jour de la déchéance du terme est désigné dans le décompte arrêté au 1^{er} février 1997 par les termes : " encours à la dénonciation ", dont question à propos du calcul de la pénalité de 0,50 % : " Pénalités de 0,50% sur encours à la dénonciation : 12.281, soit $2.656.752 \times 0,50 \% \times 333 \text{ jours}$ ".

s'appliquer ici, s'agissant d'un simple compte de remboursement, à l'évidence dépourvu de toute possibilité de remise réciproque.

9. - Pour que le retard de paiement des intérêts en souffrance soit tout de même sanctionné, les prêteurs ont imaginé, il y a bien longtemps déjà, de majorer les échéances d'intérêts impayées, en appliquant une pénalité - limitée à 0,5 % l'an par l'article 1907, alinéa 3, du Code civil - au solde en capital qui a servi de base au calcul des intérêts impayés. En l'occurrence, le créancier applique, *pro rata temporis*, la pénalité de 0,5 % au capital devenu immédiatement exigible en raison de la dénonciation du crédit.

Quoique la question soit discutée, il nous paraît que la " majoration du taux de l'intérêt pour retard de paiement " limitée dans l'article 1907, alinéa 3, à " un demi pour cent l'an sur le capital restant dû ", vise tout autant celle qui a pour but de sanctionner le retard de paiement des intérêts que celle qui a pour but de sanctionner le retard de paiement du capital. En l'espèce, nous paraît dès lors contraire à l'article 1907, alinéa 3, la majoration de 1% ajoutée au taux du crédit pour le calcul des intérêts sur les mensualités en souffrance et ce, quand bien même les intérêts de retard n'auraient été comptabilisés que sur le seul capital compris dans ces mensualités.

10. - En l'occurrence, il nous paraît dès lors que les intérêts de retard auraient dû être calculés, au taux majoré de 0,5 % sur tout le capital mais rien que sur le capital, capital exigible ou devenu tel à la date de la dénonciation du crédit, à savoir sur le capital compris dans les mensualités arriérées à cette date, soit 201.855 francs, ainsi que sur le capital devenu immédiatement exigible, soit 2.656.752 francs. C'est donc un montant total en capital de 2.858.607 francs qui, selon nous, aurait dû produire intérêts au taux du crédit - apparemment 9,15 % - majoré de 0,5 % jusqu'au complet paiement. Si nos calculs sont bons, la période qui sépare le moment de la déchéance du terme de la date du décompte final est de 327 jours. En conséquence, les intérêts de retard auraient dû se chiffrer à $2.858.607 \times 9,65 \% \times 327/365 = 247.136$ francs.

Quant aux intérêts intégrés dans les mensualités, sont seuls dus, croyons-nous, ceux qui étaient déjà échus à l'époque de la dénonciation du crédit, les intérêts compris dans les mensualités arriérées se chiffrant à cette époque à 422.536 francs. Il est logique que les intérêts intégrés dans les mensualités postérieures à la dénonciation du crédit ne soient plus dus en tant que tels, puisque pour la période postérieure à la dénonciation du crédit, ils sont remplacés par des intérêts de retard que nous avons calculés au taux du crédit majoré de 0,5 % sur l'intégralité du capital restant dû, en ce compris sur le capital devenu immédiatement exigible par le jeu de la déchéance du terme.

En conséquence, selon nos calculs, c'est une somme totale de 669.672 francs qui est due au titre des intérêts : intérêts inclus dans les mensualités arriérées au jour de la dénonciation du crédit (422.536) + intérêts de retard courus après la dénonciation (247.136). Cette somme de 669.672 francs doit dès lors, nous paraît-il, être substituée à

la somme de 725.294 francs réclamée par le prêteur au titre des intérêts et pénalités de retard⁶.

D. - L'indemnité de emploi

11. - Dans le décompte final arrêté au 03.02.97, l'indemnité de emploi de trois mois d'intérêts est calculée comme suit : $2.537.445 \times 9,15 \% \times 1/4 = 58.044$ francs.

Loin d'être appliquée à la totalité du capital de 2.656.752 francs devenu immédiatement exigible le 12.03.96, l'indemnité de emploi de trois mois d'intérêts est calculée sur le capital qui, selon le tableau d'amortissement, aurait encore été à échoir au 03.02.97, lors du décompte final, soit sur un capital de 2.537.445 francs. Elle est ainsi appliquée à la seule portion de capital qui fait effectivement l'objet d'un remboursement anticipé. Cette façon de procéder doit être approuvée. Dès lors en effet qu'elle vise à indemniser le créancier pour le préjudice qu'il encourt à la suite du remboursement anticipé, il est logique que l'indemnité de emploi ne soit calculée que sur la seule portion de capital qui fait effectivement l'objet d'un remboursement anticipé.

Remarquons aussi que pour le calcul du montant de 58.044 francs réclamé au titre d'indemnité de emploi, le prêteur a comptabilisé les trois mois d'intérêts au taux apparemment stipulé pour le crédit (9,15 %), non au taux majoré. Ceci doit également être approuvé puisque l'indemnité de emploi a pour objet de réparer le préjudice résultant de l'anticipation sur le terme initialement prévu, non de compenser le fait que les pénalités ne pourront plus être infligées pour la période postérieure au remboursement.

E. - Les frais de procédure

12. - Une somme de 44.230 est réclamée au titre des " frais de procédure ". En l'absence de plus amples informations, il convient de vérifier dans quelle mesure cette somme ne renferme pas des honoraires d'avocat qui, en vertu de l'article 1023 du Code judiciaire, ne peuvent pas être mis à charge du débiteur. On sait en effet que par son arrêt du 7 avril 1995, la Cour de cassation a considéré que l'article 1023 - ainsi libellé : " *Toute clause conventionnelle portant augmentation de la créance en raison de sa réclamation en justice est réputée non écrite* " - fait " *obstacle à ce que les parties conviennent que le montant de la créance soit augmenté des honoraires dus à l'avocat qui a poursuivi la procédure en recouvrement du montant dû* " ⁷.

Dans la mesure où les " frais de procédure " se rapporteraient à une procédure de saisie immobilière initiée par le créancier hypothécaire premier en rang, il conviendrait également de vérifier si une précédente saisie n'avait pas déjà été opérée

⁶ A savoir : intérêts inclus dans les mensualités échues au jour de la dénonciation du crédit (422.536) + intérêts inclus dans les mensualités " échues " entre la dénonciation du crédit et l'époque du décompte final (218.569) + pénalité de 0,50 % sur l'encours au jour de la dénonciation du crédit (12.281) + intérêts de retard au taux du crédit majoré de 1 % sur les mensualités " arriérées " (70.619) + 2 jours d'intérêts depuis l'avant-dernier décompte (1.289).

⁷ Cass., 7 avril 1995, *Bull. et Pas.*, 1995, I, p. 403; *R. W.*, 1995-1996, p. 188 avec note A. VAN OEVELEN; *R. Cass.*, 1996, p. 14 et note K. BROECKX.

par un autre créancier, puisqu'en ce cas se poserait la question de l'utilité de cette seconde saisie et partant celle du caractère frustratoire des frais y afférents.

III. - Eléments et montants de la créance garantis par l'hypothèque

A. - Distinction entre les montants garantis en capital, intérêts et autres accessoires

13. - Si, avec la consécration de l'hypothèque pour toutes sommes⁸, le principe de spécialité se trouve édulcoré pour ce qui concerne la cause des créances garanties, ce principe a en revanche toujours droit de cité, *de lege lata*, s'agissant des montants garantis. Les articles 83,4° et 87 de la loi hypothécaire n'ont pas en effet été modifiés ; le premier impose que soient mentionnés dans l'inscription le montant garanti au titre du capital ainsi que le montant garanti au titre des accessoires autres que les intérêts ; quant aux intérêts, ils obéissent au strict régime de l'article 87.

B. - Le montant garanti en capital

14. - En l'occurrence, inscription a été prise pour un montant en principal de 3.000.000 francs. Cependant, ce n'est point parce que l'hypothèque garantit un montant en capital de 3.000.000 francs que le créancier inscrit en premier rang est automatiquement colloqué pour ce montant. Quant au capital, le créancier hypothécaire ne peut se prévaloir de l'hypothèque que dans la mesure de ce qui reste dû effectivement pour ce capital.

Ainsi, dans le cas qui nous occupe, le capital prêté, qui était de 3.000.000 francs à l'origine, n'était plus que de 2.858.607 francs par suite du paiement des premières mensualités. C'est donc pour 2.858.607 francs que le créancier hypothécaire peut être colloqué au titre du capital de sa créance.

C. - Le montant garanti en intérêts

15. - En vertu de l'article 87 de la loi hypothécaire : *“ Le créancier privilégié ou hypothécaire, inscrit pour un capital produisant intérêts ou arrérages, a droit d'être colloqué, pour trois années seulement, au même rang que pour son capital, sans préjudice des inscriptions particulières à prendre, portant hypothèque à compter de leur date, pour les autres intérêts et arrérages ”*.

Par là, l'article 87 limite la garantie des intérêts au même rang que le capital à trois années maximum. Dans l'affaire qui nous occupe, la limite ainsi fixée est cependant sans incidence, puisque les intérêts en souffrance sont dus pour une période inférieure à trois années : l'échéance impayée la plus ancienne date du 01.07.94 et le décompte final a été arrêté au 03.02.97, époque à laquelle un paiement sous toutes réserves est intervenu⁹.

⁸ Dans l'article 51bis intégré dans la loi du 4 août 1992 sur le crédit hypothécaire par l'article 8 de la loi du 13 avril 1995.

⁹ Quoique cette observation soit ici sans incidence, les intérêts étant dus pour moins de trois années, remarquons avec P. JOISTEN (*“ Sûretés réelles ”*, in *Guide de Droit Immobilier*, t. 3, Story-Scientia, 1997, V.2.2.-8, n° 2.13) qu'il est généralement admis que *“ la limite des 3 ans cesse de jouer lorsque l'hypothèque a sorti des effets, c.-à-*

Du libellé de la disposition, il résulte aussi que le créancier n'a droit, dans la limite des trois années, à la garantie des intérêts au même rang que le capital que si l'inscription révèle aux tiers le caractère frugifère de ce capital. Cette condition se trouve acquise en l'espèce, puisque l'inscription réserve expressément les trois années d'intérêts dont question à l'article 87.

16. - En l'occurrence, cependant, l'inscription ne mentionne pas le taux auquel les intérêts sont garantis. Or, en pareille hypothèse, deux solutions sont envisageables.

Dans une première solution, on considère qu'au vu de l'inscription hypothécaire, les tiers sont dans l'impossibilité de chiffrer les trois années d'intérêts visées par l'article 87, en sorte que le créancier hypothécaire ne peut pas être colloqué pour ceux-ci.

Dans une seconde solution, on décide en revanche que, nonobstant l'absence de mention du taux de l'intérêt dans l'inscription hypothécaire, le créancier hypothécaire est en droit d'invoquer le bénéfice de l'article 87, les intérêts garantis étant calculés au taux de l'intérêt légal. Cette seconde solution a notre préférence en raison de la vocation supplétive que la loi assigne au taux de l'intérêt légal, même en matière de crédit (cf. l'article 1907, alinéa 1^{er}, du Code civil).

En l'absence de mention du taux de l'intérêt dans l'inscription, nous suggérons dès lors d'admettre la garantie des intérêts mais à concurrence uniquement du taux de l'intérêt légal. Pour la période qui nous occupe, à savoir du 01-07-94 au 03-02-97, le taux légal s'est élevé à 8 % jusqu'au 31 août 1996 ; il a ensuite été fixé à 7 % à partir du 1^{er} septembre 1996. Ainsi, du 01-07-94 jusqu'au 31-08-96, c'est tout au plus 495.492 francs d'intérêts qui sont garantis ($2.858.607 \times 8\% \times 26/12$) et, du 01-09-96 au 03-02-97, c'est tout au plus 84.975 francs d'intérêts qui sont garantis ($2.858.607 \times 7\% \times 155/365$).

En conséquence, si nos calculs sont bons, sur une somme totale de 669.672 francs due au titre des intérêts, c'est tout au plus, eu égard à l'absence de mention du taux dans l'inscription, un montant de 580.467 francs qui est, en l'espèce, garanti par l'hypothèque.

D. - Le montant garanti au titre des autres accessoires

17. - En l'occurrence, inscription a encore été prise pour sûreté " *d'une somme de 240.000 francs pour tous intérêts et débours quelconques non garantis par privilège ou hypothèque y compris les honoraires et les frais de toute nature* ".

Observons d'emblée que, hormis le cas où il s'agirait d'intérêts déjà échus au jour de l'inscription, l'inscription pour accessoires, dont question à l'article 83, 4^o, est impuissante à englober les intérêts non couverts par l'article 87 ; dans le cas contraire, en effet, les restrictions énoncées par cette disposition seraient dépourvues de sens.

d. lorsque le droit d'hypothèque a été reporté sur le prix ; le créancier ne peut en effet souffrir des lenteurs éventuellement apportées à la procédure d'ordre " (cf. Cass., 9 décembre 1892, *Pas.*, 1893, I, p. 51) ; rappelons aussi qu'en sus des trois années d'intérêts garanties par l'article 87 au même rang que le capital, des inscriptions spéciales peuvent être prises pour intérêts échus, inscriptions qui ne prennent rang cependant qu'à leurs dates.

Quant à l'indemnité de emploi, certes elle se chiffre en l'occurrence à trois mois d'intérêts mais ce n'est là, croyons-nous, qu'une façon parmi d'autres d'évaluer le préjudice résultant de l'anticipation du remboursement. Nous serions dès lors plutôt tentée de considérer que l'indemnité de emploi ne relève pas de l'article 87 mais bien de l'article 83,4°. Pour autant qu'elle soit visée dans l'inscription prise pour les accessoires, l'indemnité de emploi sera dès lors garantie dans la limite du montant inscrit à ce titre.

En l'occurrence toutefois, l'inscription prise pour sûreté des accessoires ne vise expressément que les " intérêts et débours ", en sorte que l'on se demande si, eu égard au principe de spécialité des montants garantis, pareille inscription est bien de nature à garantir le montant, en l'espèce 58.044 francs, dû au titre de l'indemnité de emploi ; l'hésitation est assurément permise.

Quant aux " frais de procédure " réclamés à concurrence de 44.230 francs, dans la mesure où ils sont effectivement dus par le crédit, dans la mesure aussi où ils ne sont pas déjà couverts par le privilège des frais de justice de l'article 17 de la loi hypothécaire, leur paiement sera garanti par l'inscription hypothécaire prise pour accessoires.

IV. - En guise de conclusion, une réflexion prospective

18. - Dès lors que le législateur a admis le principe de l'hypothèque pour toutes sommes, nous nous posons la question si, en vue de simplifier les décomptes, il ne conviendrait pas d'écarter *de lege ferenda* le principe de spécialité en tant qu'il s'applique aux différents éléments de la créance garantie.

Ne pourrait-on pas décider en effet qu'est suffisante une inscription unique pour un montant maximum, lequel devrait être chiffré aussi bien dans l'acte d'hypothèque que dans l'inscription, ce montant maximum englobant tout à la fois le capital, les intérêts et les autres accessoires des créances garanties ; on suggérerait ainsi d'abroger l'article 87. Dans ce nouveau système, la garantie des intérêts ne serait plus limitée à trois années mais il ne serait pas possible non plus d'étendre la garantie hypothécaire, s'agissant même d'intérêts ou d'accessoires, au-delà du montant global pour lequel l'inscription aurait été prise.

Objecterait-on que par la limitation de la garantie des intérêts à un maximum de trois années, le législateur de 1851 avait entendu inciter le créancier hypothécaire à ne pas laisser accumuler les arriérés d'intérêts au préjudice des tiers comme aussi au préjudice de la surface hypothécaire du constituant de l'hypothèque, on répondrait que ce sont là des préceptes que le législateur de 1995 a cru bon de négliger lorsqu'il a admis le principe de l'hypothèque pour toutes créances actuelles et futures. C'est que l'hypothèque pour toutes sommes, lors même qu'elle serait devenue sans objet dans la mesure du paiement des créances en cours, peut à tout moment reprendre vigueur à concurrence de la totalité du montant garanti si une créance nouvelle vient à naître au bénéfice du créancier hypothécaire¹⁰ ; par là, l'hypothèque pour toutes

¹⁰ Créance nouvelle qui doit être effectivement de celles que les parties ont, au moment de la constitution de l'hypothèque, entendu assortir de la garantie.

sommes est à tout moment susceptible d'être réactivée au rang qui était le sien à la date de son inscription et ce, au préjudice de tous autres créanciers potentiels comme aussi au préjudice de l'assiette de solvabilité du constituant, ainsi fidéjussé¹¹.

¹¹ Voy. spéc. I. MOREAU-MARGREVE, "L'hypothèque pour toutes sommes", *J.T.*, 1996, p. 187.